

## **Bartberg: Traumhaftes Baugrundstück mit Blick auf den Wienerwaldsee**



Blick von der südwestlichen Grundgrenze nach Nordosten

**Objektnummer: 94790**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3013 Pressbaum
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **KommR Rudi Dräxler**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34

H ?+43 664 136 2400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Das **Baugrundstück** befindet sich **am Bartberg**, in Pressbaums begehrtester Wohnlage, ungefähr **300 Meter vom Wienerwaldsee** entfernt. Von der Piettegasse als Zufahrtsstraße kommend zeigt sich das Grundstück nahezu eben, lediglich an der nördlichen Grundgrenze fällt es mit einer Böschung relativ steil zur Gasse hin ab. Die herrliche Grünlage und die Nähe zum Wienerwaldsee machen den besonderen Reiz dieses Grundstückes aus.

Anschlussmöglichkeiten für **Kanal, Wasser, Gas, Strom, A1 sowie Kabelplus** befinden sich **in der Straße**. Die **Aufschließungsabgabe** ist aufgrund eines bereits im Jahre 2022 baubewilligten Doppelhaus-Projekts **bereits bezahlt**. Selbstverständlich könnte dieses Projekt abgeändert oder auch komplett verworfen werden. Das Grundstück ist vermessen und befindet sich **im Grenzkataster**. Bei Bebauung gilt:

- **Bauland Wohngebiet, max. 2 Wohneinheiten,**
- **offene Bauweise, Bauklasse I, II,**
- **max. 182 m<sup>2</sup> verbaubar,**
- **zusätzlich Nebengebäude bis gesamt max. 100 m<sup>2</sup>,**
- **je Wohneinheit müssen 2 KFZ-Stellplätze errichtet werden,**
- **es gelten die NÖ Bauordnung, das NÖ Raumordnungsgesetz sowie die jeweiligen Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Pressbaum**

Die Ortszentren von Pressbaum und Tullnerbach mit ihren zahlreichen Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergarten) sind ebenso wie der Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum in wenigen Minuten mit Auto und Fahrrad, in einer Viertelstunde auch über einen Fußweg, erreichbar. Das nahe Schulzentrum Norbertinum in Tullnerbach bietet neben dem Wienerwaldgymnasium auch eine Volksschule und die landwirtschaftliche Fachschule mit Schwerpunkt Pferdewirtschaft. Zum privaten Schulzentrum im Sacre Coeur kommen die Kinder schnell mit dem Bus, die nächste Bushaltestelle

'Norbertinum Tullnerbachstraße' liegt nur einen kurzen Fußmarsch entfernt. Das Naherholungsgebiet Wienerwaldsee mit Panoramaradweg rund um den See, Spiel-, Beachvolleyball-, und Skaterplatz liegt praktisch unmittelbar vor der Haustür.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap